

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АТТРАКЦИОН»
ОГРН 1199204000995 | ИНН 9203545662 | КПП 920101001
р/с 40702810802330000185 в АО «ГЕНБАНК» | БИК 043510123 | к/с 30101810835100000123
299006, г. Севастополь, ул. Тараса Шевченко, дом 28, помещение VI

ПОЯСНЕНИЯ

К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ООО «СЗ «АТТРАКЦИОН» ЗА 2025 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ООО «СЗ «АТТРАКЦИОН» (далее – Общество) зарегистрировано 18.02.2019 г. Управлением Федеральной налоговой службы по г. Севастополю. Запись о включении Общества в Единый государственный реестр юридических лиц произведена 18.02.2019 г. Обществу присвоен ОГРН 1199204000995. Общество находится по адресу: 299006, г. Севастополь, ул. Тараса Шевченко, дом 28, помещение VI.

1.2. Отчетный период: 2025 год. Стоимостные показатели, приведенные в данных Пояснениях, выражены в тыс. руб.

1.3. Обязанность по составлению промежуточной финансовой отчетности предусмотрена условиями кредитного договора (кредитная линия), в связи с чем отчетность составляется за 1 квартал, полугодие, 9 месяцев и год.

1.4. Основные виды экономической деятельности: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.5. Филиалы (структурные подразделения): Общество ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и не имеет филиалов и представительств.

1.6. Численность персонала: по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 2 человека (на 31 декабря 2024 года – 1 человек).

1.7. Единоличный исполнительный орган:

- С 01.01.2025 г. по 18.04.2025 г. — Генеральный директор Саламатин Александр Владимирович;
- С 19.04.2025 г. — Генеральный директор Ионов Андрей Валерьевич.

1.8. Участники Общества:

- Белоус Олег Викторович – 50%;
- Дуквен Александр Владимирович – 50%.

1.9. Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с концепцией достоверного представления и подготовки годовой бухгалтерской отчетности, предназначенной для удовлетворения общих потребностей в финансовой информации широкого круга пользователей.

Нормативная база: Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (приказ Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н); ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»; иные нормативные акты, входящие в систему регулирования бухгалтерского учета в РФ.

1.10. Перед составлением годовой отчетности проведена инвентаризация имущества и расчетов. Расхождений между данными учета и фактическим наличием имущества и расчетов не установлено.

1.11. Отчетность Общества подлежит обязательному аудиту в соответствии со ст. 3

Федерального закона от 30.12.2008 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

1.12. Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется автоматизировано с применением программы «1С: Бухгалтерия предприятия 8.3», рабочего плана счетов финансово-хозяйственной деятельности Организации, разработанного на основании Плана счетов финансово-хозяйственной деятельности организации, и Инструкцией по применению Плана счетов финансово-хозяйственной деятельности организации, утвержденными приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н.

1.13. Факты хозяйственной жизни оформляются первичными документами, имеющими обязательные реквизиты, предусмотренные Законом «О бухгалтерском учёте», как типовой формы, так и разработанных непосредственно в Обществе.

1.14. Бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках.

1.15. Процедуры внутреннего контроля: документальное оформление; подтверждение соответствия; санкционирование (авторизация) сделок; сверка данных; разграничение полномочий; контроль фактического наличия (инвентаризация); надзор за сроками составления отчетности; процедуры компьютерной обработки информации.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Ведение бухгалтерского учета и составление финансовой отчетности в период с 1 января 2025 года по 31 декабря 2025 года осуществлялось с соблюдением положений Учетной политики. Изменений в учетную политику в отчетном периоде не вносилось.

Учетная политика сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности: ликвидация или прекращение деятельности Общества в обозримом будущем не ожидается.

2.1. Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 4/2023

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации отраслевыми стандартами не регулируется. Информация раскрыта в порядке, установленном федеральными стандартами, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

2.2. Объем раскрытия информации

Отчетность является годовой, составленной в соответствии с ФСБУ 4/2023, и включает: бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств и пояснения к ним.

2.3. Неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Значительная неопределенность, которая могла бы породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствует.

2.4. Допущения при формировании учетной политики

Учетная политика сформирована исходя из допущений п. 5 ПБУ 1/2008: имущественной обособленности; непрерывности деятельности; последовательности применения учетной политики; временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

3. СПОСОБЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в полном соответствии с

требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

В связи с тем, что Общество осуществляет деятельность застройщика и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» подлежит обязательному ежегодному аудиту, Общество не применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные частью 4 статьи 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Все операции отражаются в полном объеме с обязательным документальным подтверждением и формированием первичных учетных документов.

Признание и оценка:

Актив признается объектом основных средств при соблюдении условий, установленных п. 4 ФСБУ 6/2020, если его первоначальная стоимость превышает установленный Обществом лимит в размере 100 000 рублей. Указанный лимит установлен в соответствии с п. 5 ФСБУ 6/2020. Затраты на приобретение или создание активов, стоимость которых не превышает лимит, не капитализируются, а признаются в составе расходов по обычным видам деятельности в периоде их возникновения. Для обеспечения сохранности и контроля за движением указанных активов Общество ведет их учет на забалансовых счетах.

Все объекты основных средств после первоначального признания учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств Обществом не производится.

Амортизация:

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с учета. Амортизация начисляется линейным способом в течение срока полезного использования, определяемого Обществом самостоятельно с учетом ожидаемого срока использования, физического и морального износа, а также нормативно-правовых ограничений.

Ремонт и обслуживание:

Затраты на текущий, капитальный ремонт и техническое обслуживание основных средств, не отвечающие критериям капитализации в соответствии с ФСБУ 26/2020 и не приводящие к улучшению (модернизации, реконструкции) объекта, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности в отчетном периоде их возникновения.

Учет капитальных вложений:

Капитальные вложения учитываются обособленно до момента признания в качестве основных средств или иных активов. В первоначальную стоимость капитальных вложений включаются все фактические затраты, непосредственно связанные с приобретением, созданием и подготовкой актива к предполагаемому использованию,

включая проценты по заемным средствам в период осуществления капитальных вложений (в соответствии с ФСБУ 26/2020). Перевод капитальных вложений в состав основных средств осуществляется по факту завершения формирования актива и признания его готовым к эксплуатации.

Обесценение:

Общество проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение на каждую отчетную дату в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая сумма актива. В методологических целях Общество применяет подход, основанный на принципах МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», в части, не противоречащей ФСБУ. Если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, признается убыток от обесценения, отражаемый в финансовом результате текущего периода.

3.1. Право пользования активом (ФСБУ 25/2018)

Предмет аренды признается как право пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. ППА отражается на субсчете к счету 01.

Общество использует право не признавать ППА и обязательство по аренде, если: срок аренды ≤ 12 мес.; или рыночная стоимость предмета аренды $< 300\,000$ руб. при условии, что арендатор получает выгоды независимо от других активов, при одновременном выполнении условий, приведенных в п.12 ФСБУ 25.

При неприменении признания ППА арендные платежи учитываются в расходах равномерно в течение срока договора.

3.2. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение. Приобретаемые запасы отражаются в учете по фактической себестоимости без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей». Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости. Стоимость имущества, не являющегося амортизируемым, списывается в расходы единовременно при вводе в эксплуатацию.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости. При передаче на продажу или иные цели для оценки всех групп готовой продукции используется метод списания по себестоимости каждой единицы. Резерв под снижение стоимости запасов не создавался в связи с отсутствием морально устаревших или частично потерявших качество материалов, а также снижением рыночной стоимости.

3.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. Все группы финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, при списании оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений. Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

3.4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность за проданные ценности (выполненные работы, оказанные услуги) учитывается в сумме предъявленных покупателям расчетных документов к оплате и на основании договоров на продажу ценностей (выполнение работ, оказание услуг) независимо от того, получены ли от них деньги за проданные ценности (выполненные работы, оказанные услуги).

Дебиторская задолженность считается краткосрочной, если подлежит погашению в течение обычного операционного цикла. Вся остальная задолженность представляется как долгосрочная.

Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной инвентаризации дебиторской задолженности на последнее число отчетного периода. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Для расчета резерва по сомнительным долгам принимается полная сумма задолженности по договору.

3.5. Денежные средства и эквиваленты

Включают средства в кассе, на расчетных счетах, денежные средства в пути.

Средства на эскроу-счетах учитываются на забалансовом счете 014 в соответствии с условиями договоров эскроу и ФСБУ 4/2023.

3.6. Обязательства и оценочные обязательства

Кредиторская задолженность учитывается в сумме принятых к оплате обязательств. Задолженность со сроком погашения ≤ 12 мес. отражается как краткосрочная, > 12 мес. – как долгосрочная.

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) и дополнительных отпусков, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты. Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок, при котором сумма оценочного обязательства на конец отчетного периода рассчитывается как произведение количества не использованных отдельно по каждому сотруднику организации дней отпуска на конец года (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок за последние двенадцать месяцев. Резерв создается с учетом начисления взносов на обязательное страхование.

Затраты по кредитам и займам признаются расходами периода, за исключением части, подлежащей включению в стоимость инвестиционного актива.

3.7. Выручка

В составе выручки отражаются доходы от обычных видов деятельности. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от оказания следующих услуг и работ:

- выручка от реализации услуг, работ;
- выручка от реализации готовой продукции;

Остальные доходы являются прочими доходами.

Способ признания выручки – метод начисления.

Денежные средства, поступающие от участников долевого строительства на эскроу счета, не признаются доходом ни для целей бухгалтерского учета, ни для целей налогообложения по УСН до момента их фактической разблокировки и перечисления банком на расчетный счет Общества в счет исполнения обязательств по договорам долевого участия.

Выручка от обычных видов деятельности в бухгалтерском учете признается в момент передачи объекта долевого строительства участнику (подписания передаточного акта) и

одновременного выполнения условий признания выручки.

3.8. Расходы

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся: себестоимость; управленческие расходы.

Косвенные расходы, возмещаемые дольщиками по условиям договора долевого строительства, принимаются к учету на субсчет 20.01.2 «Расходы на содержание застройщика» по мере их возникновения.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства, в качестве застройщика, подлежат учету на субсчете к счету 20.01.1 «Строительство МЖД».

Общехозяйственные расходы отражаются на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в разрезе подразделений в течение месяца, и полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 "Продажи" без распределения по видам деятельности.

Экономический смысл учета расходов на счете 20 (Специфика застройщика)

Несмотря на применение УСН с объектом «Доходы», где расходы не участвуют в расчете единого налога, Общество ведет детальный аналитический учет затрат на счете 20 «Основное производство» в разрезе статей сметы и объектов строительства для формирования фактической себестоимости, расчета экономии сметной стоимости и контроля целевого использования средств.

3.9. Способы учета процентов к уплате

Проценты, уплаченные за полученные в пользование денежных средств, а также проценты, начисленные к уплате согласно условиям договоров за каждый истекший отчетный период, признаются прочими расходами отчетного периода при соблюдении условий, приведенных в п.18 и п.19 ПБУ 10/99 «Расходы организации» независимо от фактической выплаты денежных средств либо осуществления другой формы расчетов.

3.10. Единый налог (УСН)

Общество применяет УСН с объектом «Доходы». Налоговая ставка в г. Севастополь в 2025 году составляла 4%. Налоговая база за 2025 год = 0 (доходы не признавались до разблокировки эскроу).

3.11. Уровень существенности

Уровень существенности для отражения показателей в бухгалтерской отчетности установлен в размере 10% от итога соответствующего показателя бухгалтерского баланса или от суммы статьи Отчета о финансовых результатах, исходя из требований ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

3.12. Прочие доходы и расходы

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

4.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы на 31.12.2025 г. отсутствуют. Информация раскрыта в Разделе 3 табличной части Пояснений.

4.2. Основные средства

Основные средства на 31.12.2025 г. отсутствуют. Признаков обесценения не выявлено. Объектов, переданных в залог, нет. Переклассификации в активы к продаже не осуществлялось.

4.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения на 31.12.2025 г. отсутствуют.

4.4. Запасы

Стоимость запасов на 31.12.2025 г. составляет **221 034 тыс. руб.** Резерв под снижение стоимости не создавался. Оборотные активы в залог не передавались.

4.5. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 г. составляет **2 854 тыс. руб.** Резерв по сомнительным долгам не создавался.

4.6. Денежные средства

Денежные средства и эквиваленты на 31.12.2025 г. составляют **528 тыс. руб.** Средства на эскроу-счетах учитываются на забалансовом счете 014.

Денежные средства	2025 г.	2024 г.
Касса	10	10
Расчетные счета в банках	518	65
Всего, денежных средств	528	75

4.7. Капитал и резервы

Уставный капитал: 20 тыс. руб. (оплачен полностью). Дивиденды в 2025 г. не начислялись и не выплачивались. Непокрытый убыток на 31.12.2025 г. составляет **974 тыс. руб.**

4.8. Обязательства

Долгосрочная задолженность: **98 205 тыс. руб.** (заемные средства).

Краткосрочная задолженность: **127 124 тыс. руб.**

Заемные средства учитываются в соответствии с условиями договоров.

4.9. Оценочные обязательства

Резерв на оплату отпусков: на 31.12.2025 г. сформирован в размере **41 тыс. руб.** в соответствии с положениями Учетной политики.

4.10. Условные обязательства и активы

Отсутствуют.

4.11. Единый налог

Налоговая база за 2025 год равна нулю в связи с отсутствием доходов, признаваемых в соответствии со ст. 346.17 НК РФ.

4.12. Выручка и себестоимость

Выручка и себестоимость продаж в 2025 году отсутствуют. Доходы признаются только после разблокировки средств с эскроу-счетов, что на отчетную дату не произошло.

4.13. Проценты к уплате

За пользование заемными средствами в 2025 году начислены проценты в размере **323 тыс. руб.**

4.14. Прочие доходы и расходы

Виды прочих доходов/расходов	2025 г. (доходы)	2025 г. (расходы)	2024 г. (доходы)	2024 г. (расходы)
Аренда	14	—	—	—

Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	-	8	-	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	14	-	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	105	-	-
Расходы на услуги банков и прочие	-	41	-	49
Административные расходы	-			21
Итого	14	168	-	70

5. ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Показатель (код строки ОФР)	2025 г.	2024 г.	Изменение
Выручка (2110)	0	0	0
Себестоимость продаж (2120)	0	0	0
Валовая прибыль (2100)	0	0	0
Управленческие расходы (2220)	(424)	(3)	(421)
Прибыль (убыток) от продаж (2200)	(424)	(3)	(421)
Проценты к уплате (2330)	(323)	-	(323)
Прочие доходы (2340)	14	-	14
Прочие расходы (2350)	(168)	(70)	(98)
Прибыль (убыток) до налогообложения (2300)	(901)	(73)	(828)
Чистая прибыль (убыток) (2400)	(901)	(73)	(828)

Убыток 2025 года сформирован за счет расходов на содержание застройщика, управленческих расходов и процентов по займам при отсутствии признанной выручки (объект не передан, эскроу не разблокирован). Увеличение убытка по сравнению с 2024 годом на 828 тыс. руб. обусловлено ростом управленческих и финансовых расходов.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания отчетности фактов, способных оказать существенное влияние на финансовое состояние, не выявлено.

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Несмотря на внешнеэкономические ограничения, введенные в 2023 году, по оценкам руководства эти события не ставят под сомнение непрерывность деятельности Общества.

Общество обладает устойчивой платежеспособностью, своевременно исполняет обязательства. По результатам оценки можно с достаточной вероятностью утверждать, что Общество способно продолжать деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

8. СВЕДЕНИЯ О БЕНЕФИЦИАРАХ

Конечными бенефициарными владельцами являются физические лица – участники Общества: Белоус О.В. (50%) и Дуквен А.В. (50%). Иных лиц, оказывающих существенное влияние, не выявлено.

9. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

ФИО / Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды операций	Объем операций, тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2025, тыс. руб.	Форма расчетов	Сроки расчетов
ИП Дуквен Александр Владимирович	Участник общества (50%)	Договор займа	5 028	5 028	безнал	31.12.2027
ООО "ТАВРИДА- ПРОЕКТ" (ген. директор – Белоус О.В.)	Участник общества (50%)	Договор займа	2 380	2 380	безнал	31.12.2027

Задолженность не является просроченной. Резерв по сомнительным долгам в части задолженности связанных сторон не создавался. Списания задолженности не производилось.

10. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВУ

С 01.01.2025 г. по 18.04.2025 г. единоличным исполнительным органом организации являлся Генеральный директор Саламатин Александр Владимирович (Приказ №1 от 18.02.2019г протокол общего собрания учредителей №1 от 12.02.2019г).

С 19.04.2025 г. исполнительным органом организации является Генеральный директор Ионов Андрей Валерьевич (Приказ №1К от 18.04.2025г. на основании Протокола № 1/2025 от 18.04.2025).

Вознаграждение устанавливается в соответствии с Положением об оплате труда.

Сумма вознаграждения основному управленческому персоналу в 2025 г.: **408 тыс. руб.**
Начисления на оплату труда (страховые взносы): **110 тыс. руб.**
Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.

11. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

11.1. Государственная помощь в отчетном периоде не оказывалась.

11.2. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

11.3. Общество соблюдает требования Федерального закона № 273-ФЗ «О противодействии коррупции». Нарушений не допущено.

11.4. Деятельность Общества не подлежит лицензированию. Лицензии отсутствуют.

31 марта 2026г.

Генеральный Директор ООО «СЗ «Аттракцион»

Ионов А. В.